

# Comune di Cuorgnè

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

**"TCN 2b Ambito B"**

CITTÀ DI CUORGNÈ  
ARRIVATO IL .....  
22 DIC 2014  
PROT. N. 26231

### Richiedenti:

DI CARA Stefano

GOBBATO Luciano

RUSSO TESTAGROSSA Carmelo

✓ RULFO Carlo

MASTRORILLI Stefania

DEIRO Luisella Fulvia Margherita

MUSSO Paola per procura di BOETTO Silvio

### Per presa visione:

CANTALI RAPPATO Salvatore

MASTRORILLI Nunzietto

MEROLA Maria

VELTRI Vito

CHIAFFREDO Gianmarco

CIANNILLO Grazia

VELTRI Graziella

VELTRI Alessandro

Progettista: RUSSO ing. Carmelo  
via G. Galilei 11  
10082 CUORGNE' (TO)

RUSSO ing. CARMELO  
VIA GALILEI 11  
10082 CUORGNE' (TO)  
TEL. 011/3333011

TAV. 1:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data: Dicembre 2014

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Cuornè è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR 17-14367 del 30/12/2004.

Nell'ambito delle previsioni del PRGC vigente, risulta che l'area urbanistica TCN 2, ubicata nella zona di Camporotondo, della superficie di circa m<sup>2</sup> 35.000, risulta nell'azonamento del P.R.G.C. formata da due distinte zone, la TCN 2a verso la ex S.S. 460 verso nord – ovest e dalla TCN 2b verso sud – est.

A seguito di richiesta di privati con deliberazione del C.C. n. 43 del 30.11.2009 si procedeva a suddividere l'area TCN 2a in due Ambiti e quindi all'individuazione di "TCN 2a AMBITO A" e "TCN 2a AMBITO B".

Sempre a seguito della richiesta di privati l'area "TCN 2a AMBITO A", adiacente la ex S.S. 460, è stata suddivisa in due distinti comparti funzionali "TCN 2a AMBITO A – COMPARTO 1" e "TCN 2a AMBITO A – COMPARTO 2", approvata con deliberazione del C.C. 16 del 29.04.2013.

Anche l'area TCN 2b a seguito di richiesta dei privati è stata suddivisa in due distinti comparti funzionali "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1" e "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 2", approvata con deliberazione del C.C. n. 58 del 19.12.2013.

L'ambito "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1" funge da "filtro" rispetto all'adiacente area residenziale RC 23, infatti la conformazione è tale da essere contornata da tre lati da aree residenziali, e costituisce una cerniera urbana ovvero un punto d'interscambio di relazioni tra aree non omogenee risultando gravitante sulla viabilità adiacente all'area RC 23, sulla quale è affacciato.

La superficie totale interessata dal Piano Esecutivo "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1" è di m<sup>2</sup> 5.496. Le particelle catastali interessate fanno capo a diverse e distinte proprietà che, unitariamente e in forma diversa o come "proponenti" o come "cedenti", hanno convenuto circa l'opportunità di attuazione del PEC. I "proponenti" sono i proprietari dei terreni su cui è possibile realizzare interventi di nuova costruzione e che si impegnano ad assumersi l'onere ad attuare il p.e.c.. I "cedenti" sono proprietari di aree che avevano assunto in passato l'impegno con il comune, per la cessione gratuita del terreno per creare l'asse viario adiacente all'area RC23.

I parametri edificatori sono quelli che risultano dalle norme di PRGC e sono meglio precisati di seguito.

L'area risulta in parte urbanizzata in quanto a confine con l'area residenziale RC23 già edificata.

L'edificazione risulta ammessa, secondo la destinazione terziaria ed assimilate-residenziale. Per l'utilizzo edificatorio, secondo le norme tecniche, è prevista la preventiva approvazione di un Piano Esecutivo convenzionato di libera iniziativa (ex art. 43 LR 56/77 sml).

### **1.1 SITUAZIONE IN ATTO**

L'area compresa nel "TCN2b Ambito B COMPARTO 1", di forma trapezoidale, è composta strutturalmente da un insieme di appezzamenti ex agricoli aventi disposizioni planimetrica nord-ovest sud-est, quasi al confine con il comune di Valperga. Il fondo è costituito da terreni incolti con presenza di arbusti spontanei ed alberature di piccola consistenza e da una strada sterrata verso nord-est. La zona da edificare presenta un andamento del piano di campagna longitudinale nord-ovest sud-est con un dislivello medio complessivo di 2,05 metri circa. Nel senso trasversale, lungo la direzione sud-ovest nord-est l'andamento è pressoché orizzontale. Sul lato nord-ovest, corre una strada sterrata privata. Ai margini, l'area delimitata dal piano esecutivo, confina a sud-ovest con l'area urbanistica "TCN2b Ambito A COMPARTO 2" e dalle restanti parti l'area residenziale edificata RC23.

### **1.2 STRATEGIE**

Sulla base di quanto sopra e tenuto conto del contesto, l'area confina da tre lati con l'area urbanistica residenziale RC23, emerge quale dato saliente la necessità di un organico intervento sull'area a destinazione commerciale e terziario, tale da inserirsi nel contesto ambientale e tipologico degli edifici circostanti, assicurando la giusta dotazione di servizi. Si è quindi optato per la realizzazione di unità di tipologie isolate e binate, a destinazione direzionale – residenziale, a ridotta metratura. Verrà completata la viabilità esistente integrata da verde e parcheggi pubblici, da infrastrutture di rete mancanti e dall'attacco di un nuovo asse viario a servizio dell'intera area TCN2.

### 1.3 SPECIFICHE TECNICHE

Per quanto concerne la dotazione di aree per servizi, determinata in base ai parametri urbanistici riportati dal P.R.G.C. per l'area TCN 2, le aree cartografate destinate a parcheggio e verde pubblico, sono le seguenti:

V58	m <sup>2</sup>	2.761
V69	m <sup>2</sup>	1.766
<b>Totale verde</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4.527</b>
P32	m <sup>2</sup>	1.231
<b>Totale parcheggio</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.231</b>
<b>Totale standards (V+P)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5.758</b>

La superficie cartografata totale della TCN2 (a+b) è di m<sup>2</sup> 35.459.

Ne deriva uno standard unitario di servizi per m<sup>2</sup> di St pari a  $(5.758 / 35.459) = m^2 0,1624$ .

Procedendo alla suddivisione della quota pro sub ambito si otterrà che le quote di aree per servizi di competenza del sub ambito "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1" considerando una superficie di m<sup>2</sup> 4.494 escluso la strada a confine con la RC 23, risultano complessivamente (parcheggio + verde) m<sup>2</sup> 730, di cui m<sup>2</sup> 574 per aree a verde e m<sup>2</sup> 156 per parcheggi pubblici.

La quota di aree a servizi è fissata ex art. 21 LR 56/77 nella misura del 100% della SLP. Si osserva che la stessa è ampiamente reperita in quanto:

- Aree a verde pubblico: 574,00 m<sup>2</sup> previsto dalle tabelle del PRGC per "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1"
- Aree a parcheggio pubblico: 200,00 m<sup>2</sup> > 154,00 m<sup>2</sup> previsto dalle tabelle del PRGC per "TCN 2b Ambito B – COMPARTO 1"
- SLP direzionale: 200,00 m<sup>2</sup>
- Aree per servizi: 774,00 m<sup>2</sup> > 100% della SLP (200,00 m<sup>2</sup>)
- Area parcheggi pubblici: 200,00 m<sup>2</sup> > 50% della SLP (290 m<sup>2</sup>)

Le suddette aree a servizi risultano soddisfatti fino ad una SLP direzionale complessiva pari a 400 m<sup>2</sup>.

Qualora si superassero i 400 m<sup>2</sup> di SLP direzionale sarà necessario monetizzare a favore del Comune di Cuornè i necessari parcheggi pubblici aggiuntivi. Per quanto attiene alla massima superficie edificabile trova applicazione l'indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f = 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).

### 2. DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL P.E.C.

La documentazione tecnica propria del P.E.C. è costituita dai seguenti gruppi di elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Planimetrie scala 1:2000
3. Rilievo planò – altimetrico scala 1:1000
4. Ipotesi di sistemazione complessiva scala 1:500
5. Planimetria Generale scala 1:500
6. Opere di urbanizzazione primaria – Area a verde e parcheggio pubblico, scala 1:500
7. Opere di urbanizzazione primaria – Reti tecnologiche, scala 1:500
8. Tipologie edilizie: Tipo "A" - edificio singolo, scala 1:200
9. Tipologie edilizie: Tipo "B" - edificio a schiera, scala 1:200
10. Documentazione fotografica
11. Norme Specifiche di Attuazione
12. Stima delle opere
13. Proposta di convenzione

### 3. CRITERI DI STRUTTURAZIONE DEL P.E. (Analisi e ricerche)

#### 3.1. Configurazione dell'area

L'area oggetto dell'intervento, come già anticipato, è individuata dal Piano Regolatore con la sigla TCN2 (sub ambito a). La superficie territoriale è di mq. 5.496 secondo le risultanze rilevate dal Catasto Terreni. I mappali interessati sono identificati in Catasto Terreni:

a) aree di proprietà dei "proponenti"

(rif. DI CARA Stefano e MASTORILLI Stefania)

- Foglio 14	n. 707	m <sup>2</sup> 245	seminativo arboreo	R.D. € 1,64	R.A. € 1,58
- Foglio 14	n. 711	m <sup>2</sup> 285	seminativo arboreo	R.D. € 1,91	R.A. € 1,84
- Foglio 14	n. 715	m <sup>2</sup> 522	seminativo arboreo	R.D. € 3,50	R.A. € 3,37

(rif. GOBBATO Luciano e DEIRO Luisella)

- Foglio 14	n. 709	m <sup>2</sup> 303	seminativo arboreo	R.D. € 2,03	R.A. € 1,96
- Foglio 14	n. 713	m <sup>2</sup> 290	seminativo arboreo	R.D. € 1,95	R.A. € 1,87
- Foglio 14	n. 717	m <sup>2</sup> 330	seminativo arboreo	R.D. € 2,22	R.A. € 2,13
- Foglio 14	n. 721	m <sup>2</sup> 90	seminativo arboreo	R.D. € 0,60	R.A. € 0,58

(rif. RUSSO TESTAGROSSA Carmelo)

- Foglio 14	n. 716	m <sup>2</sup> 774	seminativo arboreo	R.D. € 5,20	R.A. € 5,00
-------------	--------	--------------------	--------------------	-------------	-------------

(rif. BOETTO Silvio)

- Foglio 14	n. 708	m <sup>2</sup> 694	seminativo arboreo	R.D. € 4,66	R.A. € 4,48
- Foglio 14	n. 712	m <sup>2</sup> 659	seminativo arboreo	R.D. € 4,42	R.A. € 4,25

(rif. RULFO Carlo)

- Foglio 14	n. 719	m <sup>2</sup> 77	seminativo arboreo	R.D. € 0,52	R.A. € 0,50
- Foglio 14	n. 720	m <sup>2</sup> 225	seminativo arboreo	R.D. € 1,51	R.A. € 1,45

per complessive m<sup>2</sup> 4.494

b) aree inserite nel perimetro del P.E.C. di proprietà dei "cedenti"

(rif. CHIAFFREDO Gianmarco)

- Foglio 14	n. 627	m <sup>2</sup> 552	seminativo arboreo	R.D. € 3,71	R.A. € 3,56
-------------	--------	--------------------	--------------------	-------------	-------------

per l'intera particella

(rif. MASTRORILLI Nunzietto e CIANNILLO Grazia)

- Foglio 14	n. 728	m <sup>2</sup> 407	seminativo arboreo	R.D. € 2,73	R.A. € 2,63
-------------	--------	--------------------	--------------------	-------------	-------------

per l'intera particella

(rif. MEROLA Maria, VELTRI Graziella, VELTRI Vito e VELTRI Alessandro)

- Foglio 14	n. 727 parte	m <sup>2</sup> 43	seminativo arboreo	R.D. € 2,87	R.A. € 2,76
-------------	--------------	-------------------	--------------------	-------------	-------------

per complessive m<sup>2</sup> 1.002

Il contorno è edificato e parzialmente urbanizzato. Il sito è inserito in un contesto ambientale piacevole, buona giacitura ed esposizione, ampi spazi verdi di contorno per un paesaggio che presenta i caratteri tipici della campagna canavesana.

Al fine di completare e rendere più razionale l'intervento, verranno ceduti gratuitamente al comune le seguenti aree per complessive m<sup>2</sup> 414 circa, che si trovano all'esterno del perimetro del p.e.c.:

c) aree fuori dal perimetro del P.E.C. di proprietà dei "cedenti"

(rif. MEROLA Maria, VELTRI Graziella, VELTRI Vito e VELTRI Alessandro)

-	<b>Foglio 14</b>	<b>n. 727 parte</b>	<b>m<sup>2</sup> 394</b>	<b>seminativo arboreo</b>	<b>R.D. € 2,87</b>	<b>R.A. € 2,76</b>
	(rif. CANTALI RAPPATO Salvatore)					
-	<b>Foglio 14</b>	<b>n. 570 parte</b>	<b>m<sup>2</sup> 7</b>	<b>prato</b>	<b>R.D. € 0,05</b>	<b>R.A. € 0,05</b>
-	<b>Foglio 14</b>	<b>n. 571 parte</b>	<b>m<sup>2</sup> 14</b>	<b>prato</b>	<b>R.D. € 0,09</b>	<b>R.A. € 0,09</b>
-	<b>Foglio 14</b>	<b>n. 572 parte</b>	<b>m<sup>2</sup> 14</b>	<b>prato</b>	<b>R.D. € 0,09</b>	<b>R.A. € 0,09</b>
-	<b>Foglio 14</b>	<b>n. 947 parte</b>	<b>m<sup>2</sup> 4</b>	<b>prato</b>	<b>R.D. € 0,03</b>	<b>R.A. € 0,03</b>
per una porzione della superficie di circa 39 m <sup>2</sup>						

### 3.2. Accessibilità e relazione con il contesto

L'accessibilità alla zona attualmente avviene attraverso due ingressi:

- il primo collocato a nord su strada comunale di via Rivarotta;
- il secondo a ovest da una strada privata di limitata larghezza.

A livello progettuale si prevede il completamento della strada sterrata esistente, della larghezza di m 5,50 con marciapiede laterale di m 1,50, quale proseguimento dell'esistente viabilità. E' prevista la possibilità di una eventuale nuova strada di sezione pari a m 6,00 con marciapiede laterale da m 1,50 quale potenziale arteria di penetrazione sulla residua parte di zona omogenea da attuare (TCN2b e TCN 2a).

### 3.3 Tipologia di riferimento dei fabbricati

Nella progettazione degli interventi costruttivi compresi in questo P.E.C. si potrà far riferimento ai seguenti tipi di fabbricati:

- commerciale
- terziario
- turistico-ricettivo

Tutti possono essere ad uno fino ad un massimo di tre piani fuori terra, fermo restando il limite massimo di altezza previsto in PRGC in mt. 10,00. La eventuale ripartizione dei tipi di fabbricato ha valore puramente indicativo. Sarà ammesso infatti realizzare fabbricati in numero e tipi diversi da quelli indicati nel rispetto tuttavia delle tipologie, dell'utilizzazione fondiaria, dell'altezza massima e della superficie coperta massima previste del PRGC, procedendo eventualmente con semplice deliberazione per la rilottizzazione della tipologia edilizia.

### 3.4 Criteri di dimensionamento

Si prevede l'insediamento di **n. 6 unità immobiliari, per mq. 200 complessivi con destinazione uffici, e per ciascun lotto è prevista un'unità residenziale**. Le persone teoriche insediabili sono stimati pari a circa 20. A fronte di questo scenario sono ipotizzabili:

- una portata aggiuntiva per l'acquedotto comunale stimata in circa 0,07 l/sec (con una dotazione idrica media di 300 lt/g);
- una produzione aggiuntiva di rifiuti solidi urbani indifferenziati pari a circa 40 kg/giorno.

Tutte le infrastrutture previste sono idonee al soddisfacimento delle necessità anzi stimate. Per quanto attiene alla dotazione di servizi in standards urbanistico si rimanda a quanto già trattato al punto 1.3;

### 3.5 Urbanizzazione esistente e prevista

L'area in oggetto, come già accennato in precedenza, è parzialmente urbanizzata. Le specifiche tecniche delle **opere puntuali ed a rete da realizzare (strada, parcheggio e verde pubblico)** sono quelle che risultano dalle voci di computo estimativo allegato e fanno riferimento al Prezziario regionale OO.PP. vigente.

Di seguito viene analizzata specificamente la situazione in atto ed in progetto.

## INFRASTRUTTURE A RETE

### **Rete stradale**

#### **- pubblica:**

La strada pubblica di accesso, è quella esistente e che ha accesso da via Rivarotta, serve a monte un recente gruppo di villette e prosegue in sterrato a servire i fabbricati esistenti dell'area RC23. La parte in sterrato è quella all'interno del perimetro del p.e.c. ed è adeguata a sostenere l'insediamento previsto. Per questa strada si prevede il completamento con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Si prevede una eventuale nuova strada di sezione pari a m 6,00 con marciapiede laterale da m 1,50 quale potenziale arteria di penetrazione sulla residua parte di zona omogenea da attuare con sbocco sulla ex S.S. 460: si prevede la pavimentazione in macadam ordinario, così da permettere il deflusso naturale delle acque meteoriche in falda.

Le opere prevedono la raccolta ed il drenaggio delle acque stradali, la formazione di marciapiedi, aree a verde e parcheggi pubblici e la piantumazione di alberi lungo l'arteria stradale.

#### **- privata:** non è prevista alcuna realizzazione di strada privata.

### **Rete Fognatura**

#### **-pubblica:**

L'area risulta servita da due tronchi fognari, uno a monte, realizzato con tubazioni in corrugato della sez. di cm 40, che serve il nucleo residenziale e poi prosegue lungo l'attuale strada privata fino ad immettersi nella rete consortile.

L'altro fognolo posizionato sul lato verso l'area RC23, segue l'attuale strada sterrata, e si immette nella rete fognaria consortile che corre appena a valle della strada medesima. Questo tratto di fognatura risulta realizzato a partire da monte con tubazione in PVC Ø 250 e prosegue con Ø 300.

Entrambe le condotte hanno sezioni adeguate e risultano idonee alla raccolta delle acque nere.

Non sono previste realizzazioni di fognatura pubblica.

#### **-privata:**

Si prevede l'allacciamento dei singoli fabbricati alla rete mediante scavo in trincea, fornitura e posa di condotta in pvc (Ø 200 mm), rinfianco in calcestruzzo, rinterro e realizzazione di pozzetti d'ispezione, posa di chiusini carrabili in ghisa doppia protezione. L'onere sarà sostenuto direttamente dal proponente.

### **Rete acquedotto**

#### **-pubblica:**

La rete dell'acquedotto segue il tracciato stradale: fino al nucleo residenziale a monte dell'area p.e.c. la condotta è in pead del diametro Ø 50 mm mentre la condotta posizionata lungo la strada sterrata, che serve le abitazioni a valle, è sempre in pead con un diametro Ø 32 mm.

Quest'ultima tubazione non risulta sufficiente al fabbisogno di acqua potabile stimato, soprattutto nelle ore di punta. E' prevista la realizzazione di un ulteriore tronco di condotta (PEAD PN16 Ø 50 mm), quale proseguimento della rete di monte e l'allacciamento dei singoli fabbricati alla stessa a mezzo di pozzetti di raccordo.

#### **-privata:**

L'allacciamento alla condotta comunale avverrà mediante pozzetti di raccordo per singolo fabbricato.

L'onere sarà sostenuto direttamente dal proponente.

### **Rete illuminazione**

#### **-pubblica:**

Lungo la strada sterrata è presente l'illuminazione pubblica. Per le nuove aree a servizi si prevedono n. 3 punti luce. A livello esecutivo si prevede la predisposizione degli stessi, consistente nell'interramento della linea entro cavidotto corrugato Ø 90 mm, opportunamente rinfiancato, la realizzazione della rete di terra, la realizzazione dei plinti di fondazione dei pali e la realizzazione dei pozzetti di collegamento alla base dei pali.

#### **-privata:**

L'illuminazione degli accessi privati avverrà mediante collocazione di punti luce esterni per ogni unità, posti in prossimità degli ingressi; la lampada sarà del tipo a basso consumo o del tipo a celle solari ed accumulo di energia. L'onere sarà sostenuto direttamente dal proponente.

### **OPERE PUNTUALI**

Nel PEC sono previste m<sup>2</sup> 774 a soddisfacimento degli standard urbanistici, di cui m<sup>2</sup> 200 destinate a parcheggio

piantumato e m<sup>2</sup> 574 a verde pubblico.

I parcheggi pubblici verranno sistemati con autobloccanti per pavimentazioni esterne per tappeti erbosi, che oltre a risultare adeguati all'inserimento ambientale favoriscono il deflusso delle acque meteoriche.

Le aree a verde, tutte servite da marciapiede, saranno sistemate a prato, con piantumazione di piante lungo tutto il percorso stradale.

I marciapiedi saranno della larghezza di m 1,50 e saranno realizzati con cordoli in cls e marmette autobloccanti, di forma e colori analoghi a quelli presenti nella zona residenziale appena a monte del p.e.c..

Tutte le aree a servizio pubblico verranno cedute al Comune.

### **3.6 Strutturazione planovolumetrica**

Il volume realizzabile sull'area é articolato in quattro diversi blocchi edilizi, cercando di dare una conformazione tale da rispettare l'impatto visivo di cortina.

Il fronte degli edifici è verso sud-est, normali all'asse viario. Questa disposizione dei volumi, meglio desumibile dalla lettura delle tavole di progetto, consente una favorevole integrazione dell'area nel contesto ambientale e garantisce all'interno di essa una agevole accessibilità veicolare e pedonale alle rispettive unità immobiliari e soprattutto senza sconvolgere la conformazione dell'appezzamento originario né le previsioni di PRG. Data la conformazione quasi pianeggiante dell'area la localizzazione degli edifici può avvenire in qualsiasi punto agevolmente e senza articolazioni.

## **4. CRITERI DI PROGETTAZIONE DEL P.E.**

### **4.1. Le attività insediate: tipologia e taglio delle unità**

Il P.E. prevede la realizzazione di unità destinati ad uffici e residenza. Le caratteristiche costruttive saranno unitarie; in linea di massima le costruzioni avranno struttura portante in c.a.o..

In sede di progetto esecutivo dell'intervento deve essere prevista una tipologia edilizia conforme a quelle indicata dagli elaborati del PEC, a meno di modifiche intese a migliorare l'inserimento ambientale dei costruendi fabbricati. I materiali e gli elementi costruttivi devono esprimere un linguaggio architettonico unitario e organico.

### **4.2. L'accessibilità e la circolazione veicolare**

Le varie unità saranno servite dalla strada pubblica. Nella realizzazione dei percorsi pedonali si dovrà poi avere cura di eliminare, per quanto possibile, le barriere architettoniche per consentire ampia accessibilità alle persone anziane e in generale agli inabili nel movimento in ottemperanza alle disposizioni della legge 13 (gennaio 89) e secondo le disposizioni del regolamento d'attuazione.

## **5. LE AREE E GLI SPAZI AD USO PUBBLICO**

Tutte le aree pubbliche saranno accessibili senza nessuna barriera di alcun tipo. L'area a parcheggio esterno è collocata lungo la viabilità principale, e nell'ipotesi di progetto viene localizzata secondo una previsione di uso razionale e finalizzato al soddisfacimento delle esigenze degli utilizzatori (stanziali ed esterni). Al precedente punto 3.2. si è già fatto cenno alla strutturazione complessiva del progetto per quanto riguarda l'accessibilità e la circolazione veicolare.

## **6. RELAZIONE FINANZIARIA IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Per quanto concerne l'urbanizzazione dell'area si prevede l'attuazione delle opere previste di massima nelle tavole indicate con i nn. 6-7. Tali previsioni sono indicative. In linea di principio si osserva che il piano non comporta interventi di natura pubblica a sostegno, risultando perfettamente bilanciata la realizzazione diretta, rivelatasi ben più onerosa delle tabelle parametriche comunali.